

我が家の家計簿

ズバツと!

診断

マイホーム
購入検討中

経済が変わりつつある今、
変動金利型を選んでも大丈夫?

Q 金利上昇時における変動金利の問題点とは?

こんにちは。いつも新谷さんの家計簿診断を楽しみに読ませて頂いています。

来春、長女が小学生になるので、自分の部屋を持たせてあげたいなと思つて、新築マンションの購入を検討しています。私たちは、住宅ローンを変動金利で組もうと考えていますが、最近のニュース等で、アベノミクスで金利が上がる可能性があるとのこと、固定金利を選ぶ人が増えてきたと言っていました。しかし、私たちは資金的に余裕がなく、固定金利での返済は厳しいように思えます。

今後、金利が上がった場合、変動金利ではどのような問題点があるのか教えて下さい。

A 意外と知られていない「未払利息」に注意!

毎日、暑い日が続きますが、皆様如何お過ごしでしょうか。熱中症などには十分気を付けて下さいね。

さて、今回のご質問ですが、最近のご相談で最も多いのがこの話題です。最近、アベノミクス効果で、金利上昇の気配が少し感じられるようになりました。実際、住宅ローンを組んでいる人が選んだ金利タイプは、変動型より固定型の方が増えてきたように見受けられます。「民間住宅ローン利用者の実態(住宅金融支援機構)の資料」を見ても、変動型の利用率45.7%(平成25年4月)で、1年前と比べると約10%減少しています。その要因の1つとしては、将来、金利が上昇した時に、住宅ローンの返済額が増えてしまう事に

新築マンション購入を検討中

小倉南区在住 Wさんご家族
夫33歳(会社員)、妻31歳(パート)、長女6歳(幼稚園年長)、長男4歳(幼稚園年少)

| 月間収入 | | 【年間収入】 | |
|-------|----------|--------|----------|
| 夫(手取) | 210,000円 | 賞与(夫) | 500,000円 |
| 妻(手取) | 70,000円 | 計 | 500,000円 |
| 児童手当 | 20,000円 | | |
| 計 | 300,000円 | | |

| 月間支出 | | 【現在の貯蓄】 | |
|--------------|----------|---------|------------|
| 家賃(共益費・駐車場込) | 65,000円 | 預貯金残高 | 2,000,000円 |
| 食費 | 50,000円 | 計 | 2,000,000円 |
| 水道光熱費 | 18,000円 | | |
| 通信費(電話代) | 13,000円 | | |
| 交通費(ガソリン代) | 10,000円 | | |
| 日用品代 | 15,000円 | | |
| 家族娯楽費 | 10,000円 | | |
| 保育園(2人分) | 50,000円 | | |
| お小遣い(夫) | 20,000円 | | |
| 生命保険(夫) | 15,000円 | | |
| 生命保険(妻) | 3,000円 | | |
| 学資保険(2人分) | 20,000円 | | |
| 計 | 289,000円 | | |

| 【年間支出】 | |
|--------|----------|
| 自動車税 | 39,500円 |
| 自動車保険 | 70,000円 |
| 貯蓄 | 300,000円 |
| 計 | 409,500円 |



(株)インシュアランスバンク
ライフプランナー
新谷 隆道

プロフィール
1974年7月16日生まれ A型
外資系保険会社で約9年勤務後、現在は総合保険代理店に勤務。豊富な人脈から、全ての相談に即時対応出来る、独自の専門家スキームを組んでいる。温かな人柄で、常にお客様の立場に立ち、一緒に作り上げるライフプランニングにファンも多い。
メールアドレス: info@i-bank.jp

抵抗感がある人が多いという事が考えられます。「金利が上がる」と返済額も増える。」この事は読者の皆様も変動金利の注意点として想定している事だと思いますが、実は一般の人があまり認識していない、変動金利の仕組みに起因する大きな注意点があるのです。

多くの金融機関で取り扱われている一般的な変動金利は、半年ごとに金利が見直しされますが、毎月の返済額は5年間変わりません。さらに、5年毎に毎月返済額が見直される際には、直前の毎月返済額の1.25倍までしか毎月返済額が増えない仕組みのものが多く、金利が上がっても、そんなに心配する必要はないと思うかもしれませんが、返済額が上がらないだけで、それ以上に金利が上昇していると、毎月の返済額より本来支払わなければならない利息の方が上回ってしまう事態に陥るのです。このとき毎月の返済額を超えた部分の利息額を「未払利息」と言います。

未払利息が一度でも発生すると、毎月同じ額の住宅ローンを支払っても返済額のすべてが利息分となり、元金部分は支払われていないので、借入残高は全く減らなくなり、さらには、支払っていない利息がどんどん積み上がっていき、最終回に一括して支払わなければならないようになる可能性があります。現在の金利水準からすると、3%を超えるような水準にならないと未払利息は発生しないと思われませんが、株価上昇や景気回復、そして物価上昇が起きてくるようになると、金利も少なからず上昇するはずで、マイホーム購入の資金計画を検討するともに、Wさんの月間支出の内容なども無理のない範囲で見直してみよう。ライフプランの作成などでご不明な点があれば、プロフィール下のメールアドレスまでご相談下さい。